

深圳市國咨土地房地產資產評估有限公司

SHENZHEN GUOZI LAND&REAL ESTATE VALUATION CO., LTD

国土资源部A级土地评估机构 国家建设部壹级房地产评估机构

电话:020-87767495 传真:020-87696096

房地产司法委托估价报告

项目名称：人民法院拟财产处置涉及的广州市天河区林和东路121号B1499商业房地产市场价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价结构：深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司广州分公司

注册房地产估价师：陈凤平(注册号3420170037)

陈红艳(注册号3520210133)

估价报告出具日：2024年2月5日

估价报告编号：深国咨(广分)评字[2024]-GF020001号

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司广州分公司

公司地址：广州市荔湾区荔湾路49号之四405-1房

电话：020-87767495

传真：020-87696096 邮政编号：510600

报告目录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	3
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法和估价技术路线	10
(十) 估价结果	12
(十一) 估价人员	13
(十二) 实地查勘日	13
(十三) 估价作业日期	13
(十四) 估价报告应用的有效期	14
四、 附件	15
附件一：附表《房地产估价结果明细表》	15
附件二：人民法院委托业务勘验笔录	15
附件三：估价对象照片	15
附件四：估价对象位置示意图	15
附件五：《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》	15
附件六：《广州市不动产登记查册表》复印件	15
附件七：《营业执照》复印件	15
附件八：《房地产估价机构备案证书》复印件	15
附件九：《房地产估价师注册证》复印件	15

深圳市國咨土地房地產資產評估有限公司

SHENZHEN GUOZI LAND&REAL ESTATE VALUATION CO., LTD

国土资源部 A 级土地评估机构 国家建设部壹级房地产评估机构

电话:020-87767495 传真:020-87696096

致估价委托人函

致广州市天河区人民法院:

承蒙委托, 我公司对贵院所委托的广州市天河区林和东路 121 号 B1499 商业房地产进行价值评估, 估价目的是为法院处置涉案财产提供房地产市场价值参考而评估房地产的市场价值, 价值类型为市场价值, 价值时点为 2024 年 2 月 4 日。经过实地查勘和市场调查, 根据贵院提供的有关材料, 参照我国有关法规和制度, 并遵循必要的评估程序与原则, 运用比较法和收益法, 结合估价人员的经验以及对影响房地产价格诸因素的分析, 对位于广州市天河区林和东路 121 号 B1499 商业房地产市场价值作出评定估算。现将评估结果报告如下:

物业名称	广州市天河区林和东路 121 号 B1499
权属证明	《广州市不动产登记查册表》粤(2017)广州市不动产权第 02224386 号
权利人	顾新
物业用途	商业
建筑面积 (m ²)	9.4263
价值时点	2024 年 2 月 4 日
评估单价(元/m ²)	37,900
评估价值(元)	¥357,257 元 (大写: 人民币叁拾伍万柒仟贰佰伍拾柒元整)

深圳市國咨土地房地產資產評估有限公司廣州分公司

法定代表人/负责人(签名):

剛肖
強



二〇二四年二月五日

一、估价师声明

我们对广州市天河区林和东路 121 号 B1499 房地产市场价格价值评估报告郑重声明:

(一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,与有关当事人也没有利害关系和偏见。

(四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(五) 我公司的估价人员已于 2024 年 2 月 4 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。依据广州市天河区人民法院委托要求,本次确定以 2024 年 2 月 4 日作为本次估价的价值时点。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 本估价报告中所依据有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供,委托人应对资料的真实、可靠性负责。

(八) 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算,但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

(九) 如未征得本公司的书面许可,本估价报告的全文或任何部分

深圳市國咨土地房地產資產評估有限公司

SHENZHEN GUOZI LAND&REAL ESTATE VALUATION CO., LTD

国土资源部 A 级土地评估机构 国家建设部壹级房地产评估机构

电话:020-87767495 传真:020-87696096

内容,任何单位和个人不得以任何形式刊载于任何文件、通告或声明。

中国注册房地产估价师:

陈凤平(注册号 3420170037)

陈红艳(注册号 3520210133)

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1、一般假设

(1) 产权方面假设条件

①对于估价对象产权，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》记载为依据，我们并未到有关主管部门对权属资料记载内容的真实性进行核实，由估价委托人保证其产权的真实性、合法性。

②对于估价对象土地面积、建筑面积等影响估价结果的数据资料，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》记载为准，本次估价假设上述数据资料于价值时点合法有效。

(2) 公开市场价值假设条件

公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假设未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。

所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易并同时满足以下条件：

- ①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- ②有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- ③在此期间物业价值将保持稳定；
- ④该物业可以在公开市场上自由转让；
- ⑤不考虑特殊买家的额外出价。

(3)其他假设条件

①对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅做一般性勘察，未对其进行结构测试，不能确定其结构是否存在内部安全隐患。本次估价时设定其建筑结构是安全的。

②本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及不可抗力可能对房地产价值产生的影响；亦未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时所造成的偏差。

③本次估价结果是以估价对象持续使用为测算前提。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2017 登记 9021655）记载，未见抵押、查封登记。结合本次估价目的，此次评估价格是在设定估价对象无任何他项权利存在情况下的正常房地产公开市场价格，故本次设定估价对象无产权纠纷，不考虑抵押权、查封情况等他项权利对房地产价值的影响。

4、不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

5、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本估价报告无依据不足假设。

(二)估价的限制条件

1、对于估价对象的合法用途，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件及相关资料为依据。

2、对于房地产的建筑面积等有关数据，均以估价委托人提供的《广

州市不动产登记查册表》复印件为法律依据，我们并未进行实地丈量。

3、本次估价的估价价值是指估价对象在正常市场条件下，于价值时点进行合理销售的公开市场价值。

4、本报告并未考虑资产所担负的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制，亦未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对物业价值的影响。

5、根据估价目的及估价委托人要求，确定以现场勘察日2024年2月4日作为估价的时点。

6、本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师签章、签字后方可使用。

7、本报告仅为估价委托人处置经济纠纷所涉及的房地产提供市场价值参考依据，本公司不承担对其他用途或任何第三者对本报告书的使用所造成的任何责任。估价的有关技术问题由深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司广州分公司负责解释。

8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

9、本次估价报告在市场没有较大波动情况下应用有效期限为一年（2024年2月5日至2025年2月4日）若超过此期限或市场出现较大市场波动，则需重新估价或做相应调整。

10、估价结果是建立在估价的假设和限制条件成立的前提下的，若国家政策、经济环境、房地产市场、房地产本身状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，并对估价结果产生重大影响，须重新估价。估价报告使用人须合理使用本估价价值。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

广州市天河区人民法院

(二) 估价机构

单位名称：深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

估价方住所：深圳市福田区深南中路国际科技大厦 31 楼 3106 室

法定代表人：龚伟平

分公司住所：广州市荔湾区荔湾路 49 号之四 405-1 房

负责人：肖刚强

统一社会信用代码：91440300728565418K

备案等级：壹级

估价证书编号：粤房估备字壹 0200039

有效期限：2025 年 08 月 04 日止

(三) 估价目的

为法院处置涉案财产提供房地产市场价值参考而评估房地产的市场价值。

(四) 估价对象

估价对象范围：广州市天河区林和东路 121 号 B1499 商业房地产，包括估价对象房屋所有权和分摊的土地使用权价值及附属于建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

1、物业概况

估价对象广州市天河区林和东路 121 号 B1499 位于中怡城市花园内，中怡城市花园所在宗地东临林和东路、南临林乐路、西临林和中路，北临紫荆小区，呈大致四边形，现已通路、给水、排水、通电、通讯，宗

国土资源部A级土地评估机构 国家建设部壹级房地产评估机构

电话:020-87767495 传真:020-87696096

地内现已建成中怡城市花园小区。

评估对象房屋规划用途为商业，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为33层，评估对象所在层为负一层，2部扶梯另有步梯上下，房屋建筑面积9.4263平方米。

2024年2月4日下午三时许在申请人的引领下对估价对象进行了实地勘查。

估价对象建筑面积为9.4263平方米，位于负一层，物业外墙为条形瓷砖，地板为地砖地面，内墙乳胶漆墙面，无门窗，维护保养状况一般，现状为空置。

2、估价对象权益状况

坐落	广州市天河区林和东路121号B1499		
权利人	顾新	共有情况	单独所以
权属证明	《广州市不动产登记查册表》		
不动产权证书号	粤(2017)广州市不动产权第02224386号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让
规划用途	商业	房屋取得方式	购买
房屋结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	9.4263 m ²
共用土地面积	3036.4608 m ²	专有建筑面积	4.8254 m ²
总层数/所在层数	总33层/第-1层	登记时间	2017年8月22日
土地使用期限	使用年限40年(从2000年8月22日起)，此共用土地面积由权属人共同使用。		
查封登记信息	2023年7月12日，查封登记字号：2023登记01158928，查封文号：(2023)粤0106执13806号。		
不动产登记字号	2017登记0921655		

3、估价对象区位状况

坐落	广州市天河区林和东路121号B1499
位置、道路	位于广州市天河区林和东路121号，天河北路、林和东路、林和西路等构成

交通状况	物业主要对外路网，附近有公交车站林和东路站，APM 线；地铁 3 号线北延段；广州东站；地铁 18 号线后通段；有 45 路；214 路；233 路；280 路；551 路；810 路；B19 路；B20 路等，交通较便利。
周边主要楼宇	紫荆小区、天誉花园、荟雅苑、富力天河华庭等楼盘
主要公共配套设施	海航威斯汀酒店、广州市天河区华阳小学、广州市天河区妇幼保健院、广州东站、广州东站汽车客运站、广州 ICC 环贸天地、中信广场、广州银行、农业银行等，市政基础设施齐全，生活配套设施完善。
环境状况	自然环境较好、人文环境较好、卫生状况较好。
物业管理	管理状况较好。

（五）价值时点

根据估价目的及估价委托人要求，确定现场勘察日 2024 年 2 月 4 日作为估价的价值时点。

（六）价值类型

本次评估的价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

1、本次估价遵循独立性、客观性、公正性的工作原则。

独立客观公正原则是房地产估价的最高行为准则。（1）独立。一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人，不受他人约束的独立机构；二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系；三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不

屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价；

（2）客观。是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价；（3）公正。是要求

估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、本次估价遵循合法原则。

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据。

3、本次估价遵循房地产最高最佳利用原则。

最高最佳利用原则是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的使用。最高最佳利用的前提条件是：法律上允许、技术上可能、财务上可行。

4、本次估价遵循替代性原则。

替代原则是指一切房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、本次估价遵循价值时点原则。

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。估价通常仅仅是估价对象在某个特定时间上的价格，这个特定时间就是价值时点。价值时点必须依据估价目的来确定。

(八) 估价依据

1、国家和地方的有关法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起执行）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）；

(7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

(8) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364 号）。

2、技术标准

(1) 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

(2) 《城镇土地估价规程》【GB/T18508—2014】

(3) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】

3、估价委托人提供的有关资料（复印件）

《广州市不动产登记查册表》复印件等

4、取价依据。

(1) 现场查勘和摄影记录；

(2) 广州市房地产市场信息；

(3) 当地房地产市场交易资料和技术参数；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

(5) 中国人民银行公布的资金存、贷款利率。

(九) 估价方法和估价技术路线

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立

开发建设的整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地查勘、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，确定对估价对象采用比较法和收益法求取估价对象的总价格和单位价格。

本次估价所选取方法的理由

1、选取比较法理由

估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

2. 选取收益法理由

估价对象为具有收益的房地产且在估价对象同一供求圈内，同类房地产出租市场十分活跃，租金水平比较透明，故选用收益法。

未选用其他方法的原因

1. 未选取成本法理由

由于估价对象为商业房地产，成本法所得估价结果为积算价格，难以准确体现估价对象的市场价值，且估价对象周边类似的房地产交易较多，应首选比较法作为估价方法，故未选取成本法。

2. 未选取假设开发法理由

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

本次运用估价方法定义和公式

1、比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易案例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的

房地产价值。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

$$\begin{aligned} & \text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整} \\ & \quad \quad \quad \text{系数} \times \text{房地产状况调整系数} \\ & = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \frac{\text{估价对象区位状况指数} \times \text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数} \times \text{可比实例实物状况指数}} \end{aligned}$$

估价对象权益状况指数

×
可比实例权益状况指数

2、收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$V = \frac{ER}{R-s} \left\{ 1 - \left(\frac{1+s}{1+R} \right)^N \right\}$$

其中：V表示房地产价格

R表示报酬率

ER表示房地产的年净收益

s表示房地产年净收益逐年递增率

N表示房地产自评估基准日起可获收益的年限

3、将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

(十) 估价结果

经过实地查勘和市场调查，根据贵院提供的有关材料，参照我国有

深圳市國咨土地房地產資產評估有限公司

SHENZHEN GUOZI LAND&REAL ESTATE VALUATION CO., LTD

国土资源部A级土地评估机构 国家建设部壹级房地产评估机构


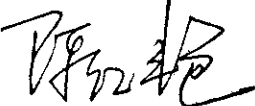
电话:020-87767495 传真:020-87696096

关法规和制度，并遵循必要的评估程序与原则，运用比较法收益法对该房地产市场价值作出评定估算，现将评估结果报告如下：

物业名称	广州市天河区林和东路 121 号 B1499
权属证明	《广州市不动产登记查册表》粤(2017)广州市不动产权第 02224386 号)
权利人	顾新
物业用途	商业
建筑面积 (m ²)	9.4263
价值时点	2024 年 2 月 4 日
评估单价(元/m ²)	37,900
评估价值 (元)	¥357,257 元 (大写：人民币叁拾伍万柒仟贰佰伍拾柒元整)

(十一) 估价人员

参与此次评估的中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈风平	3420170037		2024 年 2 月 5 日
陈红艳	3520210133		2024 年 2 月 5 日

(十二) 实地查勘日

2024 年 2 月 4 日至 2024 年 2 月 4 日

(十三) 估价作业日期

2024 年 2 月 4 日至 2024 年 2 月 5 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年[自 2024 年 2 月 5 日至 2025 年 2 月 4 日止]；若估价对象的市场价格将有较大变化的，应当缩短估价报告应用有效期。

四、附件

附件一：附表《房地产估价结果明细表》

附件二：人民法院委托业务勘验笔录

附件三：估价对象照片

附件四：估价对象位置示意图

附件五：《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》复印件

附件六：《广州市不动产登记查册表》复印件

附件七：《营业执照》复印件

附件八：《房地产估价机构备案证书》复印件

附件九：《房地产估价师注册证》复印件

深圳市國咨土地房地產資產評估有限公司

SHENZHEN GUOZI LAND&REAL ESTATE VALUATION CO., LTD

国土资源部A级土地评估机构 国家建设部壹级房地产评估机构

电话:020-87767495 传真:020-87696096

附表:

房地产估价结果明细表

估价委托人: 广州市天河区人民法院

物业名称	广州市天河区林和东路 121 号 B1499
权属证明	《广州市不动产登记查册表》粤(2017)广州市不动产权第 02224386 号)
权利人	顾新
物业用途	商业
建筑面积 (m ²)	9.4263
价值时点	2024 年 2 月 4 日
评估单价(元/m ²)	37,900
评估价值(元)	¥357,257 元 (大写: 人民币叁拾伍万柒仟贰佰伍拾柒元整)

深圳市國咨土地房地產資產評估有限公司廣州分公司



二〇二四年二月五日

人民法院委托业务

勘验笔录

(2023)粤0106

委托方:广州市天河区人民法院

委托号:13806号

勘验机构:深圳市国土房产资产评估有限公司广州分公司

勘验时间:二〇二四年二月四日下午三时 分

勘验地址:广州市天河区林和东路121号B1499号

勘察人: [Signature]

检验人:

记录人:

标的物情况:

一、标的物外观、用料、构造等情况描述

该物是条型砖外墙,内墙乳胶漆
地板:地胶,无门现状空置

二、成色、布局、装修、使用等情况描述

三、其它描述

引看人确认物在现场无门牌无编号

(以上未尽情况可见勘查表或清查表、简图等)

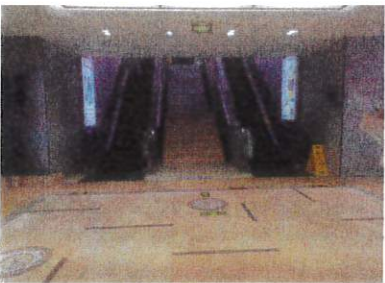
到场当事人:

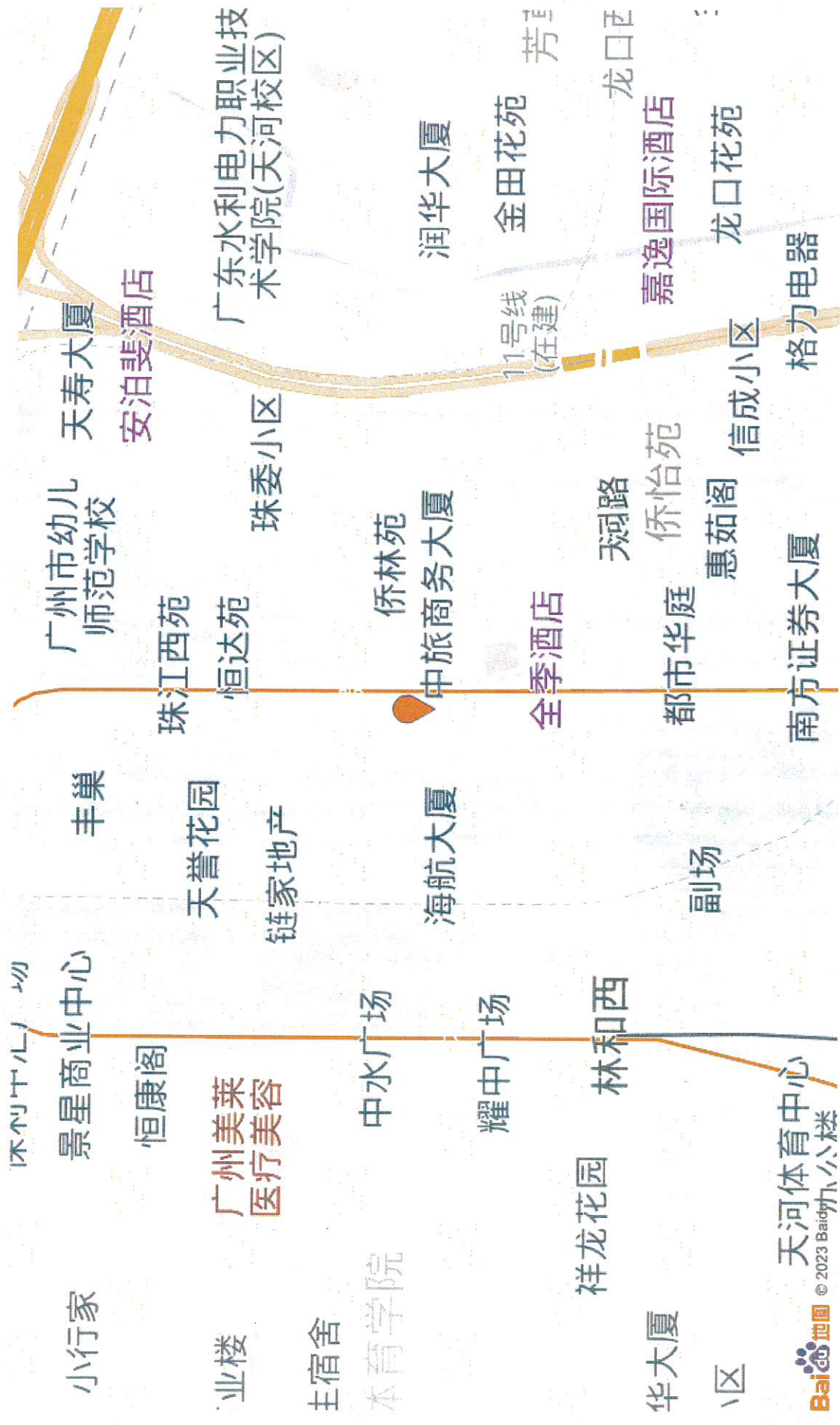
现场指认人:

[Signature]

其它说明:

估价对象现场图片





广东省广州市天河区人民法院
司法委托评估委托书

案号	(2023)粤0106执13806号	委托号	(2023)粤0106房评字第00400号
申请人	顾新	被执行人	陈伟雄、李英志
联系电话	15915805528	联系电话	13922414480 13719064538
居住人/承租人/保管人			
受托机构	深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司广州分公司		
委托事项	广州市天河区林和东路121号B1499		
委托要求	<p>1、评估标的物的市场价值。</p> <p>2、<u>请机构收到本委托书之日起十天内安排现场勘察，并于勘察前五天通知本院执行局（司法委托组）（020-83008994、83008540），以便本院及时通知双方当事人到场配合勘察工作；经通知，任何一方当事人不按时到场的，不影响勘察的进行。</u></p> <p>3、<u>请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院执行局（司法委托组）书面说明原因，并申请延期。</u></p> <p>4、<u>请提供纸质评估报告陆份，评估报告电子版（pdf格式）及标的物照片（jpg格式）请附光盘。</u></p>		

联系人	执行局（司法委托组）李靖欣，83008994、83008540
备注	评估报告请寄回广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院 <u>执行局（司法委托组）</u> ；或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心，请注明 <u>执行局（司法委托组）</u> 收。
材料清单	1.广州市不动产登记查册表壹份（不动产登记字号：2017 登记 9021655）

广州市天河区人民法院
二〇二三年十二月八日

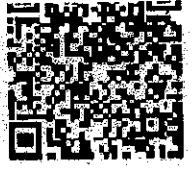


孟明合

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440106010005GB00014F00200162

坐落:天河区林和东路 121 号 B1499



23-13826限新

验证二维码

不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 2017 登记 9021655	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第 02224386 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 9.4263 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2000-09-22	不动产使用期限(终止): 2040-09-22
登记时间: 2017-08-22	注销时间:

房地 状 况	登记类型: 变更登记	登记原因: 购买
	规划用途: 商业	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /3036.4608 平方米	幢占地面积/建基面积: 2825.252 平方米 /2825.2522 平方米
	建筑面积: 9.4263 平方米	专有建筑面积: 4.8254 平方米
	分摊建筑面积: 4.6009 平方米	总层数: 33
	所在层: -1	房屋性质: 无
	竣工时间: /	土地用途:

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第 02224386 号		
权利人: 顾新	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 购买		

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

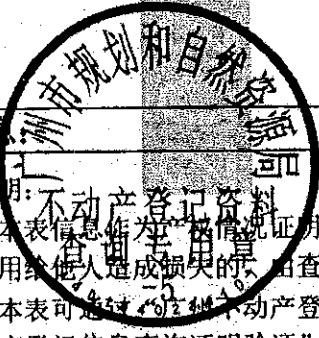
*已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 40 年, 从 2000 年 09 月 22 日起。*此共用土地面积由权属人共同使用。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息

- 说明: 不动产登记资料查询证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
1. 本表信息作为“不动产登记资料查询证明”使用, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
 2. 本表可通过“广州市不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSybz0JHRYI 校对入: 查册时间: 2023-07-25 11:46:09
 申请人: 广州市天河区人民法院 孟明合 单晨曦 穗天法证字 0294 号 穗天法证字
 书 1046 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20230725H45E
 查询内容: 登记 抵押 查封



广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440106010005GB00014F00200162

坐落：天河区林和东路 121 号 B1499

办案状态：否

本案没有抵押登记信息数据！

查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2023 登记 01158928	查封登记时间	2023-07-12 14:55:40
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2023)粤 0106 执 13806 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2023-07-12	查封结束时间	2026-07-11
附记	查封该业。		

本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！



说明：

1. 本表信息作为产籍状况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州市不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSybz0JHRYI 校对人： 查册时间：2023-07-25 11:46:09

申请人：广州市天河区人民法院 孟明合 单晨曦 穗天法证字 0294 号 穗天法证字 书 1046 号 查询目的：办案 查册流水号：20230725H45E

查询内容：登记 抵押 查封



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728565418K

名称 深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区深南中路国际科技大厦31楼
3106室
法定代表人 龚伟平
成立日期 2001年05月21日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年10月20日





编号: S04220180050236(1-1)

统一社会信用代码

91440104753476409Q

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 深圳市国咨土地房地产评估有限公司广州分公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 房地产业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统
查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

负责人 肖刚强

成立日期 2003年09月05日

经营场所 广州市荔湾区荔湾路49号之四405-1房(仅限办
公)

登记机关

2023年09月21日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200039

企业名称：深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300728565418K

法定代表人：龚伟平

注册地址：深圳市福田区深南中路国际科技大厦31楼3106室

有效期：至 2025年08月04日

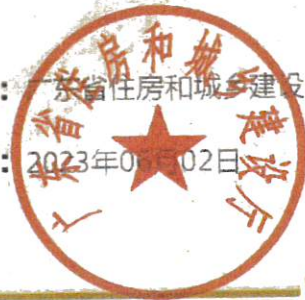
备案等级：一级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年08月02日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00296716

姓名 / Full name

陈凤平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

51011197111155432

注册号 / Registration No.

3420170037

执业机构 / Employer

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-08-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00216813

姓名 / Full name

陈红艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320823198108010649

注册号 / Registration No.

3520210133

执业机构 / Employer

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-15

持证人签名 / Bearer's signature

